

# 都市成長と商業集積地区の変化

## －磐田市を事例として－ (1)

平 光 正

はじめに

- I. 磐田市の発展と商業集積地区の変化
- II. 磐田市商業集積の動向と特徴(1)

### はじめに

本稿は、地方都市の成長過程において、都市の商業・サービス業機能を担う商業集積地区がどのような要因の影響を受けいかなる変化をたどるかを、磐田市を事例として実証的に分析し、その分析結果をもとに、磐田市におけるまちづくりと商業・サービス業の現状を評価し、今後の課題を明らかにしようとするものである<sup>1)</sup>。

具体的には、2005年4月市町村合併前の旧磐田地域を対象として、1980年代以降現在に至る約20年間の都市整備、産業立地および人口動態等を、人口に関するメッシュデータ等を用いて把握し、この間の市内商業集積地区における小売店舗の立地動向を、商業統計の立地別詳細データ等を用いて把握したものと比較して、都市成長が都市商業機能に及ぼす要因の分析と評価を行う。

本稿は磐田市を事例とするものであるが、そこで明らかとなる事実およびそこから得られる示唆は、わが国における地方都市の多くに当てはまるものと思われる。

なお、現磐田市は2005年4月、旧磐田市と旧磐田郡に属する4町村の合併により誕生した。しかし、本稿では分析の対象が主として合併前の旧磐田市の範囲であるため、以下、特に断らない限り、便宜上、旧磐田市を磐田市として表記する。

<sup>1)</sup> 商業集積地区とは、商業統計上の定義で「主に都市計画法第8条に定める用途地域のうち、商業地域および近隣商業地域であって、商店街（小売店、飲食店等が近接して30店舗以上）を形成している地域」をいう。

### I. 磐田市の発展と商業集積地区の変化

#### 1. 産業の発展

磐田市は、奈良時代には国府が置かれ、江戸時代には東海道53次見付宿として繁栄、近代以降も国道一号、東海道線の沿線にあり東西交通の要衝としての地位を保つ一方、北に天竜川流域の中山間地を控えた、遠州地方の経済・文化・交通の結節点として発展してきた。

その都市構造は、江戸初期から宿場町として形成されてきた見付と、明治中期に東海道線開通とともに中泉駅（現磐田駅）が設置され急速に発展した中泉の、二つの中心市街地を擁するコンパクトな形状をなしている。

磐田市街地は、もともと農山村地域を広く背後に抱え、陸運水運の条件に恵まれて発展してきた地であるが、戦後には農林水産物の集散地としてさらに発展をみた。特に、中泉は物流交通の拠点磐田駅を控え、駅前商店街として商業集積をさらに発展させ、昭和30年代初頭には市街地の核となっていた。また、この時期には農村型家内工業から発展した別珍・コールテン等の綿織物工業の市街地外郭部への立地が進み、戦前に立地したアルコール、たばこ等の農産物加工型製造業も生産を伸ばし、地域の所得と人口を押し上げ、中心部のにぎわいもピークに達した<sup>2)</sup>。

しかし、高度成長期に入ると、天竜川対岸の浜松の産業発展、天竜川水運の衰退、鉄道輸送の地位低下、道路整備と自家用自動車の普及等、産業構造、輸送手段、生活パターン等の変革が進み、それまでの磐田市街地の卸売・小売商業を支えていた経済的基盤と立地

上の優位性を徐々に喪失させた。

一方、昭和30年代後半以降、磐田市は新たな成長の基盤を機械工業の誘致に求め、郊外部に大規模な工業用地の造成を推進した。当時、旺盛な設備投資意欲を持つ輸送用機器メーカー等がここに次々と進出し、昭和40年代後半には輸送用機械工業に特化した工業都市磐田に変身を遂げ、その特徴はそのまま今日に続いている<sup>3)</sup>。この間の磐田市の産業別就業者数の推移は表1のとおりで、製造業の発展を基軸とした産業構造変化が顕著である。

しかしながら、この表にみるように、その後の工業都市としての発展は、必ずしも商業・サービス業等他産業の同時的発展を誘引したわけではなかった。これは、商業機能については他産業に比べその集積の利益が大きく、隣接する浜松市の発展とその商圈規模の大きさに圧倒される結果となったことを示唆している。

さらに市中心部の小売商業については、以下に詳しくみるとおり、都市化・郊外化の波に呑み込まれる結果となり、市域全体との比

較でもその商業集積地区としての比重を大きく低下させてきている。

## 2. 都市化・郊外化の進行

### (1) 人口構造の変化

産業の発展、特に工業化の進展は都市への人口集中を進め、さらにモータリゼーションの進行は人口の郊外化を促進することが一般的に知られている。

磐田市においても、戦後の高度成長、工業化の進展、道路整備、宅地開発、自家用自動車普及等の結果、人口は、高度成長期を境に、中心部で減少、郊外部で大幅増加するという、いわゆるドーナツ化の現象が顕著となった。

磐田市の都市構造は、中心市街地として中泉・見付の二つの地区を有し、その外郭部に人口集中地区を抱え、さらにその周辺に低人口密度の郊外部が広がる、同芯円（ただし、中泉・見付の二芯）の形状としてとらえられる。そこで、以下では、国勢調査等の集計区分である500m地域メッシュ

表1 産業別就業者数の推移（旧磐田市）

	総数	第1次 産業	第2次 産業	(うち 製造業)	第3次 産業	(うち 卸小売)	(うち サービス)	分類不能 (人)
昭和35年	28,112	8,946	9,104	7,998	10,058	4,511	3,208	4
昭和45年	34,533	6,350	14,629	12,809	13,542	5,857	4,578	12
昭和55年	39,136	3,967	18,174	15,465	16,994	7,335	5,697	1
平成2年	44,812	3,074	21,241	18,220	20,407	8,245	7,334	90
平成12年	46,966	2,404	21,060	17,834	22,881	8,817	9,260	621
(構成比)								
昭和35年	100%	32%	32%	28%	36%	16%	11%	0%
昭和55年	100%	10%	46%	40%	43%	19%	15%	0%
平成12年	100%	5%	45%	38%	49%	19%	20%	1%
(倍率)								
平12/昭35	1.67	0.27	2.31	2.23	2.27	1.95	2.89	—

(注) 1. 飲食店を含む

(出所) 国勢調査（昭和35、45、55、平成2、12年）

<sup>2)</sup> 磐田市『磐田市史 通史編下巻 近現代』、1994年、p.459-465

<sup>3)</sup> 磐田市『磐田市史 通史編下巻 近現代』、p.542-544

に基づき、市内を同芯円（正確には多角形）状の圏域に区分し、分析を行う<sup>4)</sup>。図1は500m地域メッシュにより、磐田市街地を区画した概念図である。

表2は、この図1の地域区分に従い、市内定住人口の推移をみたものである。表によれば、80年以降一貫して、市街地中心部の人口減少が著しく、中心部を取り囲む市街地外郭部でさえもわずかながら人口減少が進んでいる。これに対して、郊外部では人口増加が続いている。また、中心部のうちでは見付地区の人口減少がより大きい。

買回品の購買は別として、日用品の購買については地元住民が主要顧客であり、その足下の人口が減少傾向にあるのは、小売

商店にとって立地条件の悪化を最も端的に示している。

つぎに、地域の購買力を左右するものに、通勤・通学者がある。表3は前表と同じく地域を区分して、通勤・通学者を含む昼間人口の推移をみたものである。前表同様、中心部で減少が著しく、郊外部で増加が続いているが、中心部では中泉地区の昼間人口減少がより際立つ結果となっている。業務施設（オフィス）、金融機関等においては駅最寄りである中泉地区に立地上の優位性があると考えられるが、その面での中心性も弱まる傾向にあるものと推測される。

これには民間事業所のみならず、公共的施設の立地の郊外化も寄与しているものと考えられ、この面からも中心市街地の業務機能に空洞化が生じて、小売商業にも影響を与えているといえよう。

もっとも、磐田市における業務施設（オフィス）、金融機関、サービス業等は、浜松市との関係では、商業以上に立地の比較優位性に乏しく、表4にみるように、中心市街地の中泉地区でさえ昼間人口が夜間人口を大きく下回っている状況である。磐田市の場合、高度成長期以降は、中心市街地といえども商業地、業務地としてよりも住宅地としての性格をより強めていたといえよう。

図1 磐田市街地概念図<sup>5)</sup>

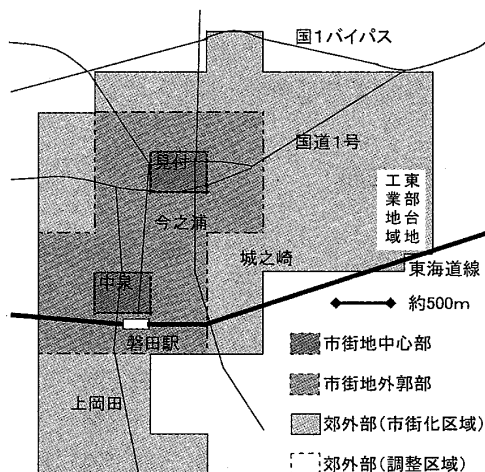


表2 地区別定住人口の推移（旧磐田市）

地域区分	対象面積						(人)	
		80年	85年	90年	95年	00年	80-00年 増減率	90-00年 増減率
市街地中心部（中泉）	約0.25平方km	2,836	2,652	2,439	2,240	2,101	-25.9%	-13.9%
市街地中心部（見付）	約0.25平方km	2,538	2,316	2,060	1,735	1,542	-39.2%	-25.1%
市街地外郭部	約4平方km	21,952	20,885	20,144	20,012	19,135	-12.8%	-5.0%
郊外部		48,484	54,944	58,878	61,136	63,938	31.9%	8.6%
計		75,810	80,797	83,521	85,123	86,716	14.4%	3.8%

（出所）国勢調査および同・地域メッシュ統計（昭和55、60、平成2、7、12年）

4) 500m地域メッシュとは、総務省告示「標準地域メッシュ・コード」に基づき、全国を一辺約500mの方形に区画したもので、各種統計の集計単位に用いられる。

5) 2万5千分の1地形図および磐田都市計画図をもとに筆者作成

## (2) 街路整備・市街地化の進展

磐田市は静岡県の西部に位置し、その中心部は磐田原台地上にある。台地西側は天竜川を挟んで浜松市を望み、台地東側には太田川があって袋井市と接している。台地を分断するように小河川がありその下流域は湿地帯であったが、現在では地盤改良により市街地化しつつある。

中心市街地の中泉は、戦後、街路整備と合わせて部分的な街区整備は行ってきたものの、抜本的な市街地整備は長く課題とされてきた。近年ようやく、地権者および市により新たな面的再開発が着手され、街並みは、部分的に変貌を遂げつつある。一方の見付も近年、市による街路整備が進み、景観に配慮した街並みに変わりつつある。

一方、見付の南に広がる湿地帯であった今之浦地区は、市・地権者による区画整理事業により宅地化と街路整備が推進され、

昭和50年代中頃(1980年前後)までには新市街地としての基盤ができあがった<sup>6)</sup>。

商業立地に関しては、1980年代は全国的に大規模小売店舗の市街地進出が厳しく規制される中で、規制の網の目をくぐる形で、総合スーパー、新業態のロードサイドショップによる郊外展開が盛んとなった。磐田市においても、1975-85年の間に、新市街地として出現した今之浦地区に、表5のとおり、大型店が相次いで新規に立地することとなった。

磐田の場合、特筆すべきことは、旧市街地のすぐ近傍に今之浦という広大な未開発地が残されていたことである。この場所に大型店の新規立地を受け止めることにより、無秩序にスプロール化しかねない商業集積を市街地の外郭部に形成させたことは都市構造上好ましいこととして評価すべきであり、当地区は他都市に見られない磐田市の

表3 地区別昼間人口の推移(旧磐田市)

(人)

地域区分	対象面積	80年	85年	90年	95年	00年	80-00年 増減率	90-00年 増減率
市街地中心部(中泉)	約0.25平方km	2,484	2,121	2,320	2,029	1,722	-30.7%	-25.8%
市街地中心部(見付)	約0.25平方km	1,642	1,502	1,460	1,355	1,303	-20.6%	-10.8%
市街地外郭部	約4平方km	29,094	28,709	29,213	27,578	26,835	-7.8%	-8.1%
郊外部		46,388	53,859	55,824	58,353	62,890	35.6%	12.7%
計		79,608	86,191	88,817	89,345	92,750	16.5%	4.4%

(出所) 国勢調査、事業所・企業統計調査等のリンクおよび同・地域メッシュ統計  
(昭和55・56、60・61、平成2・3、7・8、12・13年)

表4 地区別昼夜人口比較(旧磐田市)

(人)

地域区分	対象面積	80年			00年		
		夜間人口 (A)	昼間人口 (B)	(B)/(A)	夜間人口 (C)	昼間人口 (D)	(D)/(C)
市街地中心部(中泉)	約0.25平方km	2,836	2,484	0.88	2,101	1,722	0.82
市街地中心部(見付)	約0.25平方km	2,538	1,642	0.65	1,542	1,303	0.85
市街地外郭部	約4平方km	21,952	29,094	1.33	19,135	26,835	1.40
郊外部		48,484	46,388	0.96	63,938	62,890	0.98
計		75,810	79,608	1.05	86,716	92,750	1.07

(出所) 表3に同じ

<sup>6)</sup> 磐田市『磐田市史 通史編下巻 近現代』、p.539およびp.623-626

魅力的商業地区となる可能性がある。

今之浦の開発は旧市街地の商業機能にはダメージを与えた面が大きいですが、旧市街地の商業者にとってはいわば地続きの場所で新たな出店の可能性を得たというプラス面もあるように思われる。ただし、旧市街地の業務機能に関しては、金融機関の移転等のマイナスの面が大きいかもしれない。これらの影響や相乗効果の分析は今後の課題である。

他方で、市は南部の上岡田地区においても、昭和46年の金属工業団地の立地等を契機に、街路整備と市街地化の計画を進めた。市はこの地区には工業系、住居系の立地を想定した用途地域指定を行っていたが、昭和59年に幹線道路が貫通すると同時に、この道路沿いの低利用地にも新たな開発の動きが押し寄せた<sup>7)</sup>。

一方、1990年代にはいると、政府の商業立地政策はそれまでの既存商業者保護のスタンスから規制の緩和へと大きく転換した。

これを契機に、磐田市においても大型店の出店が活発となり、1995－2000年の間に、表5のとおり、上記の市南部、上岡田地区に大型店が集中して立地し、ロードサイド型の商業集積が出現した。

なお、本来この地域は工業系、住居系用途地域であるわけであるが、わが国の都市計画制度である地域地区制（ゾーニング規制）は、住居専用地域を除くと用途の制限が厳格ではなく、商業系以外の用途地域においてもかなりの規模の小売店舗の立地が可能である。この都市計画制度の実態に関して、根田克彦は「ゾーニング規制において商業系地域は、中心商業地を頂点とする階層構造として設定されていない」点に問題があると指摘している<sup>8)</sup>。

この上岡田地区の新市街地は郊外部という位置付けではあるが、中心市街地の中泉と磐田駅を挟んで反対側にあり、距離的にも2 km圏内と近い。したがって、この新市街地もまた、ゾーニング規制を弾力的に利

表5 大規模小売店の面積・開設時期（旧磐田市）

地域区分	店舗名	店舗面積 (㎡)	開設時期別				
			1975－85	1986－90	1991－95	96－2000	2001－05
見付	松菱マート	1,488		1,488			
	遠鉄ストア	2,153	2,153				
今之浦	Pick Up (旧マツヤデンキ)	1,985	1,985				
	サンテラス磐田 (ユニー)	7,552	7,552				
	クリエイトSD	3,624			3,624		
	オカノ	4,492				4,492	
上岡田	カインズホーム	6,300				6,300	
	ユーストア	4,749				4,749	
	ギガスカンサイ	2,986				2,986	
	杏林堂薬局	1,822				1,822	
	マックスバリュ	1,901					1,901
	ノジマ	1,200	1,200				
郊外部	磐田SC (マックスバリュ)	15,810				15,810	
	ジャンボエンチャー	6,350					6,350
合計	14店舗	62,412	12,890	1,488	3,624	36,159	8,251

（出所）磐田市商工観光課

<sup>7)</sup> 磐田市『磐田市史 通史編下巻 近現代』、p.544 およびp.608

<sup>8)</sup> 根田克彦「商業立地政策としてのゾーニング規制の有効性」、荒井良雄・箸本健二編『日本の流通と都市空間』古今書院、2004年、p.87-88

用し商業機能に特化することにより、結果として商業機能を市域全体に拡散せず、都市構造を従来の枠組みにつなぎ止める役割を果たしているといえよう。ただし、表5にもみるように、上岡田地区大型店の店舗面積は他を圧倒する規模であり、旧市街地の商業集積にとっては上岡田地区の出現は今之浦地区以上に大きな打撃であったものと推察される。

このように、磐田市における街路整備・市街地化の進展は、旧市街地の周辺に新たな商業集積地区の形成を促進した。一方で、市街地中心部商店街は、細分化された土地利用、近代的都市空間・居住空間の不足等のその歴史ゆえの負の要因を抱えたまま、新商業集積地区との間で厳しい生存競争にさらされることとなった。

### 3. 周辺地域商業集積の影響

磐田市の商業集積に影響する第三の大きな要因は、周辺地域の発展とその商業集積の動向である。とりわけ、浜松都市圏の成長と浜松商圏の拡大が磐田市商業に大きな影響を与えている。

浜松商圏の拡大が磐田市商業に与えている影響については、環光三教授の研究が詳しいが、それによると、浜松商圏の規模は2003年の推計で1,317千人であり、磐田商圏の191千人を大きく上回り、なおも拡大を続けている<sup>9)</sup>。しかも、旧磐田市は市民が衣料品購買の10%以上を浜松市内で行うという、浜松のいわゆる第3次商圏に含まれる。すなわち、高額衣料品に代表される買い回り商品の場合、品揃え、規模、価格等の面で大規模商業集積に吸引される度合いが一層強くなる。この結果、旧磐田市の地元購買率(物品全体、2003年)は72.9%と、浜松市(91.3%)はもちろん、袋井市(82.1%)、掛川市(79.1%)をも下回っている。また、この影響は日用品より衣料品等買い回り商品に強く現れるので、旧市街地の商店街の中核をなしていた衣料品

等小売店舗においてより大きいものと思われる。

### 4. その他の影響要因

地域商業に影響を与えるその他の要因として、インターネットをはじめとする新たな通信放送手段および宅配便等の新たな物流手段を活用した無店舗販売の拡大がある。この点について、一般的には伝統的な中小商店では積極的な対応は難しいと捉えがちであるが、一方で工夫次第では少ない資源で全国に販路を拡大できるメリットがある。磐田市商業者の中にも、専門家ボランティアの支援を受けてインターネット販売に先駆的に取り組み、成功を収めている事例がある<sup>10)</sup>。立地場所の制約から脱して事業展開を図ると同時に、旧来の立地場所を新たな情報発信拠点として再整備できれば、商業地区再生の契機となりうる。ただし、一事業者のみの活動では限界があり、商業者、行政、NPO等地域の関係者全体の協働が不可欠である。

また、地産地消などの流通機構を通さない直接販売の普及がもたらす小売店舗への影響も少なくない。しかし、このような活動においても、生産者、消費者のみでなく、地元商業者も積極的に一定の役割を担うことにより、地域商業再生に相乗効果をもたらすような取り組みは可能であると思われる。ここでも、地域の関係者間の役割分担とパートナーシップが求められる。

## II. 磐田市商業集積の動向と特徴(1)

### 1. 中心商店街の衰退と新商業集積の台頭

磐田市内の各商業集積の最近20年間の変化を一言でいえば、中心商店街の衰退と新たな商業集積の台頭ということになるが、詳細にみると、そこにはいろいろな特徴がみられる。ここでは、商業統計の立地別詳細データを用い、市内主要商業集積地区である4地区を抽出して集計し、市内全域と比較しつつ分析を行う<sup>11)</sup>。

まず、商店数の推移は表6のとおりで、市

<sup>9)</sup> 環光三「地域消費環境の変化－磐田商圏の推移(その1)－」『環境と経営』(静岡産業大学)第10巻第2号、2004年、p.37-42

<sup>10)</sup> 磐田市の寝具店・菊屋の運営するウェブサイト <http://www.anmin.com>を参照されたい。

表 6 商業集積別商店数の推移（旧磐田市）

商業集積別	85年	91年	97年	02年	04年	85/04年 増減率	97/04年 増減率
中泉ジュビロード	126	119	105	86	82	-35%	-22%
見付	106	95	85	84	78	-28%	-8%
今之浦	911	895	68	66	56	-30%	-18%
上岡田			38	49	48		-26%
その他の地域			669	573	538		-20%
計	1,146	1,109	965	858	802	-30%	-17%

（出所）商業統計および同・立地環境特性別データ（昭和60、平成3、9、14、16年）

表 7 商業集積別売場面積の推移（旧磐田市）

（㎡）

商業集積別	85年	91年	97年	02年	04年	85/04年 増減率	97/04年 増減率
中泉ジュビロード	10,696	6,239	5,757	4,808	6,967	-35%	21%
見付	4,242	5,437	4,678	6,445	6,031	42%	29%
今之浦	51,527	62,019	16,631	15,814	13,898	85%	-16%
上岡田			5,072	26,317	21,292		32%
その他の地域			54,565	54,883	60,278		10%
計	66,465	73,695	86,703	108,267	108,466	63%	25%

（出所）表 6 に同じ

内全域で減少が続くが、これは全国共通の現象であると同時に、減少率では全国（85→04年△24%）を上回る。商業集積地区別にみると、市街地の中核に位置する中泉ジュビロード商店街で減少が目立っている。見付商店街は近年、減少がゆるやかになっている。今之浦地区は80年代に商業集積が形成され新たな市街地の顔となったが、近年は減少に転じている。上岡田地区は90年代後半に急速にロードサイド型店舗の立地が進み、一大商業集積地区に成長した。

つぎに、売場面積の推移は表7のとおりで、市内全体では増加が続くが、これも全国共通の現象であり、増加率は全国（85→04年+53

%）を上回る。商業集積地区別にみると、中泉ジュビロード、見付両商店街も近年、ゆるやかな増加がみられる。今之浦地区は80年代に大型店が集積し旧市街地商店街合計をも上回る売場面積を一挙に出現させたが、近年は若干の減少に転じている。上岡田地区は広大な敷地を擁するロードサイド型大規模店舗の進出により、90年代後半以降急速に売場面積を増加させ、わずか数年のうちに今之浦地区をも凌駕した。

## 2. 大規模小売店舗の展開

このように、市内では約20年間に商店数の減少の反面、売場面積の増加が全国以上の率でみられた。これは、70年代に中心市街地の求心力が弱まる一方で、市内に商業立地の適地が少なく店舗開発が抑制された反動といえよう。80年代に入り、産業成長、人口増加、新市街地開発等が進むと、この遅れを取り戻すべく、大型店を中心に急速に店舗展開が図られた。90年代に入ると、その流れは大店法

11) ここで用いる商業統計立地環境特性別データの地域区分は、商業集積地区の定義に基づくもので、500mメッシュデータの地域区分とは異なる。500mメッシュが地域を機械的に区分しているのに対し、立地環境特性別地域区分は都市計画法の用途地域を基準に商店街等の区画を定めたもので、商業集積の広がり即ちデータが得られる。

の規制緩和等によりさらに加速化され、広大な売場面積を持つロードサイド型店舗の郊外部への進出等により、商店数の減少と売場面積の大幅増加という結果をもたらした。

地区別に1店舗あたり売場規模をみると表8のとおりで、旧市街地の2商店街では平均80㎡程度であるのに対し、今之浦地区では248㎡、上岡田地区では444㎡に達している。旧市街地の商店は拡張もままならず従来の規模にとどまっているが、新たな商業集積になればなるほど少数の店舗がより大きな売場面積を武器として進出する形となっている。

この背景には、モータリゼーションの進展とともに、消費者のゆったりした売場で豊富な商品を選びたいという嗜好の強まりがある。この消費者ニーズに最も敏感に反応したのがチェーン展開を進める大型店であり、それら

の大規模小売店舗が新市街地の商業集積の核となっている。

### 3. 商業集積における業種業態の更新

新市街地の商業集積に進出する店舗には、いろいろなイノベーションを伴った新業態の店舗、現在の消費者ニーズに対応した業種が多く立地してくる。これに対して、事業歴が長く家業としての性格が強い旧市街地の店舗の場合、自らの業種業態へのこだわりが当然にして強い。

表9は、事業所・企業統計に基づき、地区別の事業所数とその開設時期をみたものである。なお、事業所数は商業に限らず全業種を対象としたもので、地域区分は500mメッシュによっている。この表によれば、昭和30年代以前に開設された事業所の割合が旧市街地の中泉では43%、同じく見付では53%にのぼっている。一方、昭和50年代に開発された今之浦地区では全体の72%が昭和50年代以降の開設である。また、平成以降に商業施設の進出が盛んとなった上岡田地区では全体の66%が昭和60年代以降の開設となっている。

商業集積が消費者の支持を保ち続けるためには、魅力ある新業態、消費者ニーズに対応した業種構成が必要であるが、旧市街地の商店の場合には店舗拡張の制約、家業としての業種制約等から業種業態の更新がままならず、

表8 小売店店舗規模 (旧磐田市・2004年)

商業集積別	店舗数 (A)	売場面積 (㎡) (B)	(B)／(A) (㎡)
中泉ジュビロード	82	6,967	85.0
見付	78	6,031	77.3
今之浦	56	13,898	248.2
上岡田	48	21,292	443.6
その他の地域	538	60,278	112.0
計	802	108,466	135.2

(出所) 表6に同じ

表9 地区別事業所数と開設時期 (旧磐田市・全産業・2001年)

(実数および構成比)

地域区分	対象面積	昭和29 年以前	昭和30 年代	昭和40 年代	昭和50 年代	昭和60 ～平成6	平成7 年以降	不明	合計
市街地中心部 (中泉)	約0.25平方km	78	30	37	36	30	33	4	248
市街地中心部 (見付)	約0.25平方km	70	12	19	17	24	13	2	157
今之浦地区	約0.5平方km	16	18	22	64	57	51	11	239
上岡田地区	約0.75平方km	6	4	14	23	30	64	0	141
市街地中心部 (中泉)		31%	12%	15%	15%	12%	13%	2%	100%
市街地中心部 (見付)		45%	8%	12%	11%	15%	8%	1%	100%
今之浦地区		7%	8%	9%	27%	24%	21%	5%	100%
上岡田地区		4%	3%	10%	16%	21%	45%	0%	100%

(出所) 事業所・企業統計調査・地域メッシュ統計 (平成13年)



消費者離れを引き起こしている面も否めない。  
旧市街地の商店街は、中心市街地活性化をめ  
ざした関係者の真摯な努力にもかかわらず、  
未だ商業機能の再生を果たせぬまま、消費者  
の厳しい選別にさらされている。

<参考文献>

- 石原武政『小売業の外部性とまちづくり』有  
斐閣、2006年  
国土交通省監修『概説まちづくり三法の見直  
し』ぎょうせい、2006年  
石原武政・加藤司編著『商業・まちづくりネッ  
トワーク』ミネルヴァ書房、2005年  
矢作弘『大型店とまちづくり』岩波書店、  
2005年  
荒井良雄・箸本健二編『日本の流通と都市空  
間』古今書院、2004年  
環光三「地域消費環境の変化－磐田商圈の推  
移（その1）－」『環境と経営』（静岡産業大  
学）第10巻第2号、2004年  
久保村隆祐編著『商学通論〔五訂版〕』同文  
館出版、2002年  
中沢孝夫『変わる商店街』岩波書店、2001年  
都市計画教育研究会編『都市計画教科書 第  
三版』彰国社、2001年  
（財）企業共済協会『ロードサイドショップ』  
同友館、1993年  
中小企業庁『中小企業白書』2004、2005、  
2006年版  
静岡県『平成16年 商業統計調査報告書』静  
岡県統計協会、2006年  
静岡県商工労働部『平成15年度 静岡県の消  
費動向』、2004年  
磐田市『磐田市の商業』平成14年版、2004年  
磐田市教育委員会『磐田の記録写真集第二集  
磐田の産業』、2003年  
磐田市『磐田市中心市街地活性化基本計画』、  
1999年  
磐田市『磐田駅周辺地区まちづくり計画』、  
1997年  
磐田市『磐田市史 通史編下巻 近現代』、  
1994年